

## PAYS DE LA LOIRE



LA RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE, INCHANGÉE SUITE À LA RÉFORME DE LA CARTE RÉGIONALE, OCCUPE 5,9% DU TERRITOIRE ET ACCUEILLE 5,8% DE LA POPULATION MÉTROPOLITAINE. ELLE SE DISTINGUE PAR UN FORT DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE, UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE (AGRICULTURE, INDUSTRIE, COMMERCE, SERVICES À HAUTE VALEUR AJOUTÉE), UNE LARGE OUVERTURE SUR LA FAÇADE ATLANTIQUE ET DES INFRASTRUCTURES DE QUALITÉ.

#### UNE RÉGION ÉQUILBRÉE ET STRUCTURÉE AUTOUR DE SA MÉTROPOLE

La région des Pays de la Loire s'étend sur 32 082 km<sup>2</sup>, comprend cinq départements et dispose de 368 km de façade maritime. Son territoire, à la densité moyenne (115 hab/km<sup>2</sup>, contre 118 hab/km<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire), s'articule autour d'une armature urbaine dynamique constituée d'une métropole de grande taille (Nantes-Saint-Nazaire, comptant 830 000 habitants), la plus grande de l'ouest de la France avec Bordeaux, de grandes agglomérations (Angers et Le Mans) et de villes moyennes bien réparties sur le territoire. La région compte 38 villes de plus de 10 000 habitants. Elle est desservie par des infrastructures de transport diversifiées (TGV, aéroport, port maritime). Le littoral contribue à son attractivité et au développement d'activités tournées vers la mer, notamment au sein du port de commerce de Nantes-Saint-Nazaire.

#### UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE QUI COMBINE EXCÉDENT NATUREL ET ATTRACTIVITÉ MIGRATOIRE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la population des Pays de la Loire était de 3,689 millions d'habitants. Elle s'est accrue de 14,5% depuis 1999, l'évolution la plus importante sur cette période après celle de la région Languedoc-Roussillon-Midi Pyrénées. Cette dynamique démographique repose autant sur l'attractivité résidentielle de la région, liée à son cadre de vie et à son développement économique, que sur un solde naturel positif. Contrairement aux autres régions dynamiques du sud et de l'ouest de la France, l'élan démographique des Pays de la Loire n'est pas tiré uniquement par le moteur des migrations.

En effet, sa population plus jeune qu'ailleurs, conjuguée à une fécondité plus élevée (taux de natalité de 13‰, contre 12,3‰ en moyenne en France), lui permettent de bénéficier d'un excédent naturel, avec un nombre de naissances très nettement supérieur à celui des décès.

#### UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE FAVORISANT L'EMPLOI

Le PIB de la région des Pays de la Loire était de 104 Mds€ en 2012, soit 5,1% de la richesse nationale (8<sup>ème</sup> région française en termes de production de richesses). Après l'Île-de-France, la région est celle où le PIB progresse le plus (+1,5%/an depuis 2007, contre +1,3%/an pour l'économie française). Elle n'a pas été pénalisée par la spécialisation de son tissu économique dans les activités industrielles (3<sup>ème</sup> région la plus industrielle) qui ont bien résisté en comparaison avec d'autres régions. La région a su se spécialiser vers des industries créatrices de valeur ajoutée (industries agro-alimentaires et des biens d'équipements), et moins vers celles en difficultés (industries automobile et des biens de consommation). La région occupe également la 3<sup>ème</sup> place nationale pour son secteur agricole (élevage principalement). La diversité du tissu industriel et la force de ses industries agroalimentaires ont notamment permis à l'emploi de mieux résister qu'ailleurs en France. Le taux de chômage y est de 8,8% (contre 10,4% en métropole), soit le niveau le plus bas à égalité avec l'Île-de-France, la Bretagne et l'Auvergne-Rhône-Alpes.



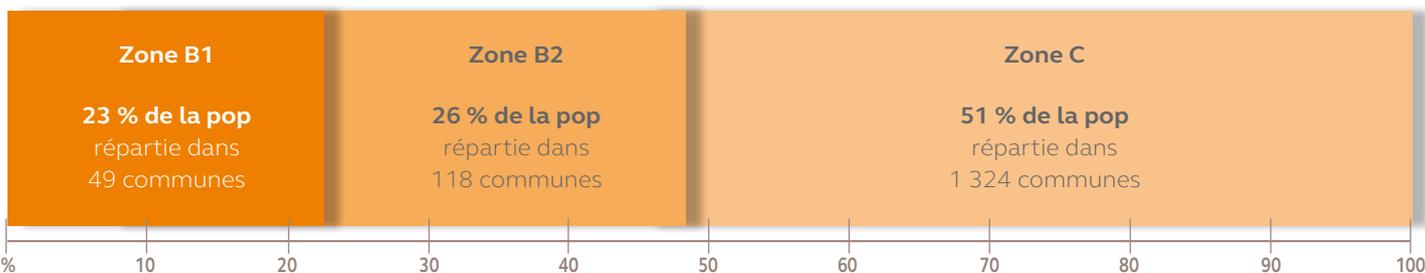
## LES REPÈRES ÉCONOMIQUES

### > POPULATION

	Habitants (millions*)	Evo. de la population 1999-2014	Projection de la population à 2040 (millions)	Densité (hab/Km <sup>2</sup> *)	Ménages < 30ans (part**)	Ménages > de 65ans (part**)	Part de propriétaires*
Pays de la Loire	3,689	+14,5%	4,389	115	12,7%	26,3%	64,3%
France métropolitaine	5,8% du total	+9,2%	70,736	118	11,5%	26,5%	57,8%

\* Données 2014 \*\* Données 2012

### > POPULATION ET ZONAGE ABC



### > ÉCONOMIE

	PIB** (Mds €)	Evolution annuelle du PIB** (depuis 2007)	PIB/hab**	Revenu mensuel médian des ménages**	Taux de chômage**	Emploi salarié dans le secteur de la construction*	Volume annuel construction neuve (moy. 2010-2014)	
Pays de la Loire	104,0	+1,5%	29 000 €	2 434 €	8,8%	88 745	7,0%	26 480
France métropolitaine	5,1% du total	+1,3%	31 500 €	2 468 €	10,4%	1 349 088	6,2%	380 080

\* Données 2014 \*\* Données 2012

### > AGGLOMÉRATIONS

	Nb de communes dans l'agglomération	Habitants* (en 2013)	Gain annuel hab depuis 1999	Evolution du nb hab (1999-2013)	Taux de chômage**	Revenu mensuel médian des ménages**
Nantes Métropole	24	609 198	+3 900	10%	10%	2 469 €
CA Angers Loire Métropole	33	271 405	+608	3%	11%	2 316 €

\* Données 2013 \*\* Données 2012

## LE MARCHÉ IMMOBILIER (2010-2014)

### LE PARC DE LOGEMENTS

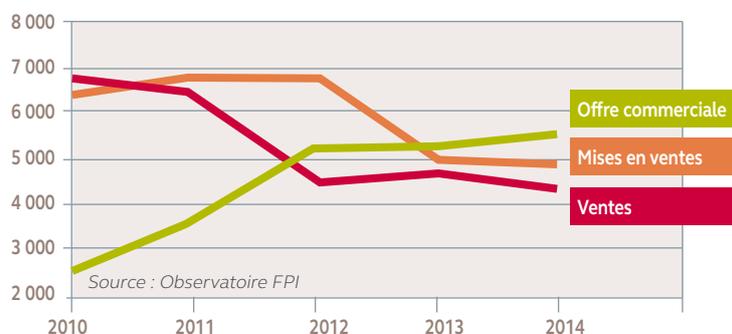
La région des Pays de la Loire compte 1,862 millions de logements (source : Insee 2011), soit 5,7% du parc de logements métropolitain. Ce parc est constitué de 83,2% de résidences principales, dont 64,3% occupées par leurs propriétaires, de 10,7% de résidences secondaires et de 6,0% de logements vacants. Le parc locatif social s'élève à 206 849 de logements (4,6% du parc métropolitain), dont 73% de logements collectifs. Depuis 2010, 26 480 permis sont attribués en moyenne chaque année dans les Pays de la Loire, soit 7% de la production de logements.

### LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS DEPUIS 2010

La période 2010 et 2014 a été marquée par un net ralentissement du marché français des logements neufs. Dans les Pays de la Loire, les ventes de logements se sont réduites d'un tiers entre 2010 et 2012, passant de 6 762 ventes en 2010 à 4507 en 2012, et se sont ensuite stabilisées à ce niveau. Cette baisse est principalement due à un contexte économique difficile et à un recul de l'intérêt des investisseurs privés pour la pierre pendant cette période. Les mises en vente se sont maintenues à un bon niveau entre 2010 et 2013 (environ 6 600 lançements commerciaux par an), puis se sont nettement réduites jusqu'en 2014 en raison de la difficulté des opérateurs à lancer de nouveaux projets. Du fait d'une offre de logements supérieure à la demande, l'offre commerciale a progressé, passant de 2 679 logements disponibles en 2010 à plus de 5 513 en 2012.

Entre 2010 et 2013, la part des ventes de logements neufs à des investisseurs privés est passée de 69% à

### > MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS



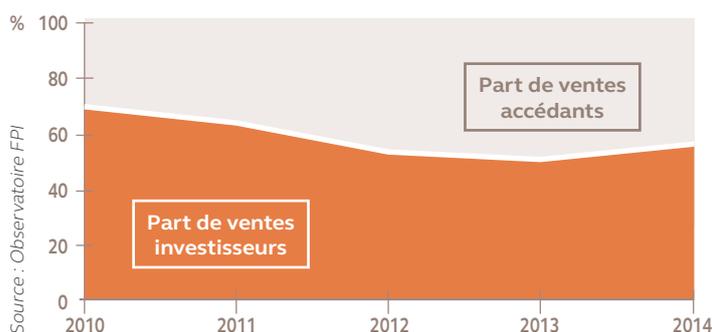
52% sous le double effet d'un contexte conjoncturel difficile et des mesures du Gouvernement sur les dispositifs de soutien à l'investissement locatif (Scellier, Duflot). Il faudra attendre la fin d'année 2014 et la mise en place du dispositif Pinel pour assister à un regain de l'intérêt des investisseurs pour la pierre. Les ventes en accession, qui ont ainsi vu leur part relative progresser sur cette période, sont globalement restées stables en volume sur la période (2140 ventes/an en moyenne).

### LE PRIX DES LOGEMENTS NEUFS DEPUIS 2010

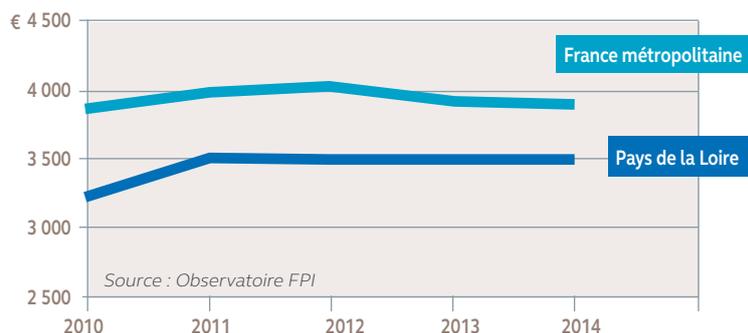
Le prix des logements neufs a progressé jusqu'en 2011 pour s'établir à près de 3 500 €/m<sup>2</sup> jusqu'en 2014.

Le prix sur la région des Pays de la Loire est globalement inférieur de 12% au prix moyen des logements en France et de -4% par rapport au prix moyen des logements en province.

### > DESTINATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS



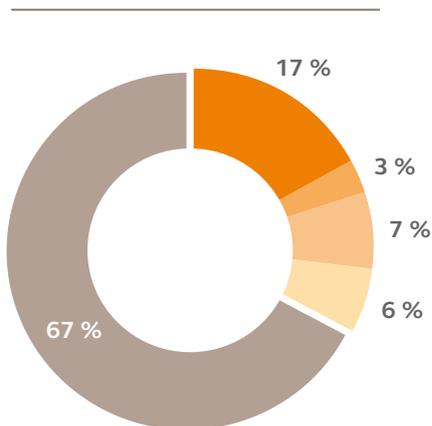
### > PRIX DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS (en €/m<sup>2</sup> - Taux normal de TVA - hors parking)



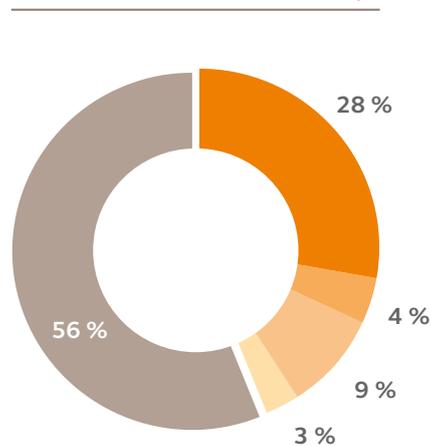
## MARCHÉ IMMOBILIER PAR AGGLOMÉRATION (2010-2014)

- MÉTROPOLÉ NANTES MÉTROPOLÉ
- CA DE LA RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARÈNE)
- CA ANGERS LOIRE MÉTROPOLÉ
- CU LE MANS MÉTROPOLÉ
- RESTE DE LA RÉGION

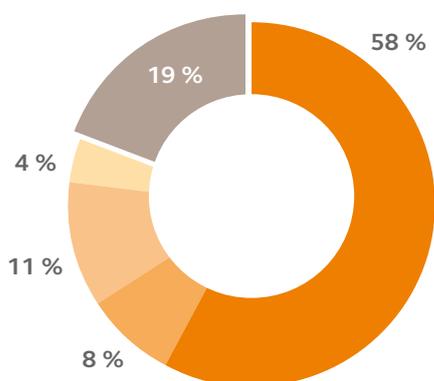
> POPULATION (2013)



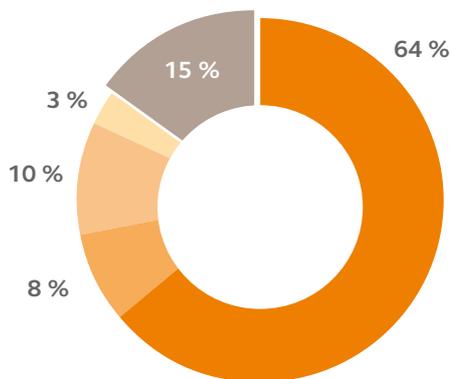
> CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS 2010-2014 (logements collectifs, individuels et résidences)



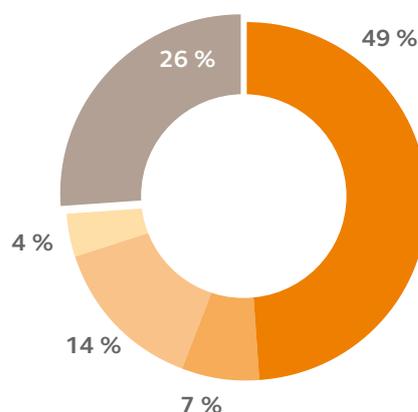
> VENTES EN PROMOTION 2010-2012



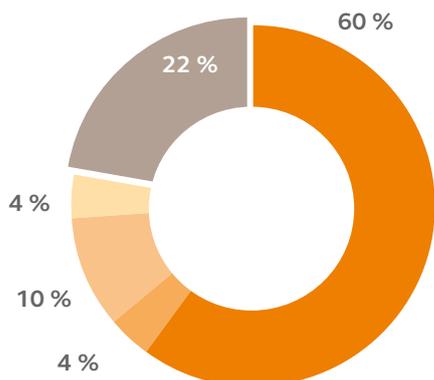
> VENTES EN PROMOTION À INVESTISSEURS 2010-2012



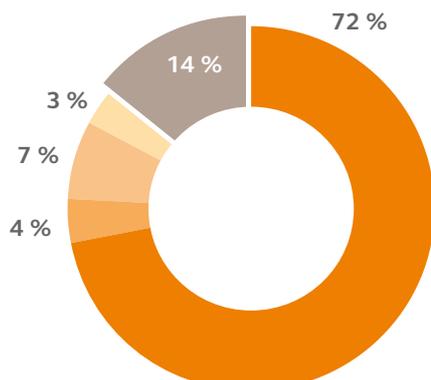
> VENTES EN PROMOTION À ACCÉDANTS 2010-2012



VENTES EN PROMOTION 2013-2014



VENTES EN PROMOTION À INVESTISSEURS 2013-2014



VENTES EN PROMOTION À ACCÉDANTS 2013-2014

